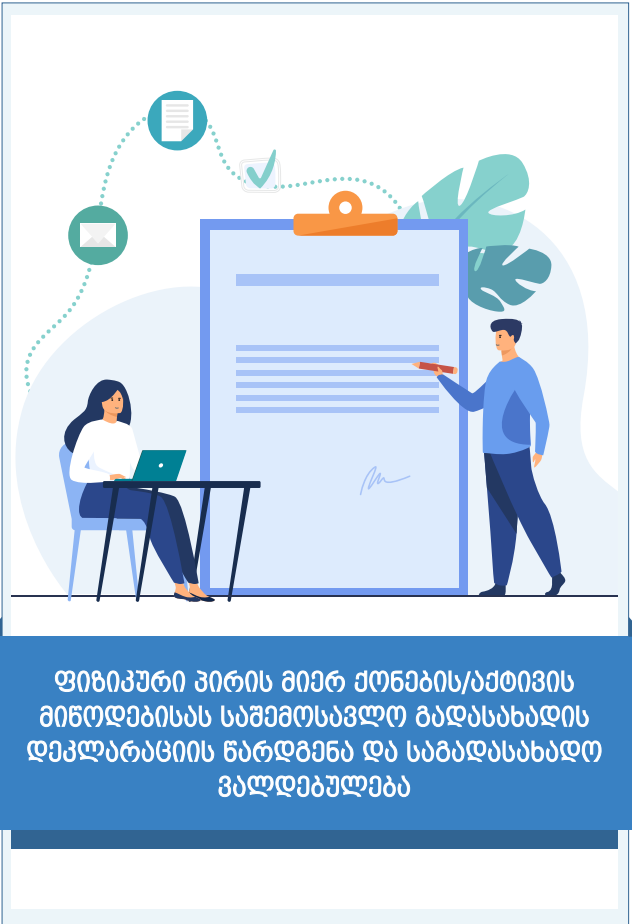




შემოსავლის
სამსახური



ფიზიკური პირის მიერ ქონების/აქტივის
მიწოდებისას საშემოსავლო გადასახადის
დეკლარაციის წარდგენა და საგადასახადო
ვალდებულება

ურთიერთობა მარტივია

ფიზიკური პირი, (მათ შორის არარეზიდენტი ფიზიკური პირი), რომელიც არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში ახორციელებს ქონების/აქტივის რეალიზაციას და წარმოეშობა ნამეტი შემოსავალი, ვალდებულია, არაუგვიანეს რეალიზაციის თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა, საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს საშემოსავლო გადასახადის დეკლარაცია და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი საშემოსავლო გადასახადი.

აღნიშნული წესი ვრცელდება ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში მიწოდებულ ქონებაზე/აქტივზე, კერძოდ:

- ▶ **საცხოვრებელ ბინაზე (სახლზე)** მასზე დამაგრებული მიწით, რომლის რეალიზაციაც ხორციელდება მისი შეძენიდან ან/და უსასყიდლოდ მიღებიდან 2 წლამდე ვადაში;
- ▶ **ავტოსატრანსპორტო საშუალებაზე**, რომლის რეალიზაციაც ხორციელდება მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციიდან 6 თვემდე ვადაში;
- ▶ **სხვა ქონებაზე/აქტივზე (მათ შორის მიწაზე)**, რომლის რეალიზაციაც ხორციელდება მისი შეძენიდან ან/და უსასყიდლოდ მიღებიდან 2 წლამდე ვადაში, ხოლო თუ ქონება/აქტივი მიწოდებამდე გამოიყენებოდა ეკონომიკურ საქმიანობაში საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრას ექვემდებარება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეძენიდან გასულია 2 წელზე მეტი. ამასთანავე, აქტივის ეკონომიკურ საქმიანობაში გამოყენება მხედველობაში არ მიიღება, თუ მისი ეკონომიკურ საქმიანობაში გამოყენების დასრულების მომენტიდან რეალიზაციამდე გასულია 2 წელი.

ქონების/აქტივის საკუთრებაში ფლობის 2 წლიანი ვადა აითვლება მარეგისტრირებელ ორგანოში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის შედგენის თარიღიდან. აქტივის მიწოდების მომენტად მიიჩნევა საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის შედგენის თარიღი, რომლის საფუძველზეც მარეგისტრირებელ ორგანოში ხორციელდება საკუთრების უფლების სხვა პირისთვის გადაცემის რეგისტრაცია.

ქონების/აქტივის გაყოფის ან გაერთიანების შემთხვევაში: მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებრივად ერთ საგნად რეგისტრირებული აქტივის გაყოფის შედეგად მიღებული აქტივის საკუთრებაში ფლობის 2 წლიანი ვადა აითვლება გაყოფამდე არსებული აქტივის საკუთრებაში ფლობის თარიღიდან;

თუ ორი ან მეტი აქტივი ერთიანდება და მათგან ერთი ორ წელზე მეტი ხნის განმავლობაში იყო საკუთრებაში, ხოლო მეორე - ნაკლები, თითოეული მიწის ნაკვეთის ფლობის ვადა განისაზღვრება დამოუკიდებლად. საგადასახადო შეღავათი გავრცელდება მხოლოდ იმ აქტივის ნაწილზე, რომლის ფლობაც 2 წელზე მეტ ხანს გაგრძელდა.

საკუთრებაში ფლობის 2 წლიანი ვადის მიზნებისთვის, გაითვალისწინება ფიზიკური პირის მიერ და იმ მამკვიდრებლის/მჩუქებლის საკუთრებაში ფლობის ვადა ჭამურად, რომლის პირველი რიგის მემკვიდრეც არის ეს ფიზიკური პირი.

მინის ნაკვეთის სანაცვლოდ უძრავი ქონების მიღების შემთხვევაში, სანაცვლოდ მიღებული უძრავი ქონება მიიჩნევა ახალ აქტივად, რომლის ფლობის ვადა იწყება შესაბამის აქტივზე საკუთრების წარმოშობის დღიდან. აქტივის შეძენის ფასად განიხილება მინის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება მისი გადაცემის მომენტში.

ქონების/აქტივის რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავალი იანგარიშება, როგორც სხვაობა ქონების/აქტივის მიწოდების ფასსა და მასზე საკუთრების უფლების წარმოშობისას მისი შეძენის ფასს შორის. შეძენის ფასში გაითვალისწინება აქტივის შეძენასთან, შექმნასთან, დასრულებასთან ან გაუმჯობესებასთან უშუალოდ დაკავშირებული და დოკუმენტურად დადასტურებული ხარჯები, რომლებიც ზრდის აქტივის ღირებულებას.

ქონები/აქტივის უსასყიდლოდ მიღების შემთხვევაში - ნამეტი იანგარიშება, როგორც სხვაობა ქონების/აქტივის მიწოდების ფასსა და უსასყიდლოდ მიღების მომენტში მის საბაზრო ფასს შორის.

გაითვალისწინეთ, რომ ქონების/აქტივის უსასყიდლოდ მიღების შედეგად წარმოშობილი სარგებელი ექვემდებარება საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრას, გარდა იმ შემთხვევისა თუ საგადასახადო კოდექსით დადგენილია პელაგათი.

არასამენარმეო საქმიანობის ფარგლებში ქონების/აქტივის მიწოდებით მიღებულ ნამეტზე მოქმედებს საშემოსავლო გადასახადის შემდეგი განაკვეთები:

ქონების/აქტივის სახე	საშემოსავლო გადასახადის განაკვეთი
საცხოვრებელი ბინა (სახლი) მასზე დამაგრებული მიწით	5%
ავტოსატრანსპორტო საშუალება	5%
მიწის ნაკვეთი	20%
საწარმოს აქცია ან წილი	20%
სხვა ქონება/აქტივი	20%

მაგალითი 1.

დავუშვათ, ფიზიკურმა პირმა 2025 წლის 1 თებერვალს შეიძინა საცხოვრებელი ბინა 90 000 ლარად, რომლის რეალიზაცია განახორციელა 2026 წლის 30 იანვარს 100 000 ლარად.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან ფიზიკურმა პირმა შეძენიდან 2 წელზე ნაკლებ ვადაში გაყიდა ბინა და მიიღო ნამეტი შემოსავლი 10 000 ლარი (100 000 – 90 000), იგი ვალდებულია საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს საშემოსავლო გადასახადის დეკლარაცია არაუგვიანეს 2026 წლის 15 თებერვლისა და ამავე ვადაში გადაიხადოს საშემოსავლო გადასახადი 500 ლარის ოდენობით (10 000 * 5%).

მაგალითი 2.

ფიზიკურმა პირმა 2026 წლის 30 იანვარს განახორციელა საცხოვრებელი ბინის რეალიზაცია, რომელიც დედისგან ჩუქებით მიიღო 2025 წლის 1 დეკემბერს, ხოლო დედას აღნიშნული ქონება საკუთრებაში ჰქონდა 2024 წლის 1 იანვრიდან.

მოცემულ შემთხვევაში, ფიზიკურ პირს (შვილი) არ წარმოეშვება საგადასახადო დეკლარაციის წარდგენისა და გადასახადის გადახდის ვალდებულება, რადგან იგი არის პირველი რიგის მემკვიდრე და მას და მამკვიდრებელს (დედას) ჯამურად ქონება საკუთრებაში ჰქონდათ 2 წელზე მეტი ვადით.

უძრავი ქონების ტიპის განსაზღვრისას მნიშვნელოვანია მარეგისტრირებული ორგანოს შესაბამისი ჩანაწერი, თუმცა საბოლოო შეფასებისთვის, გადამწყვეტია ქონების ფაქტიური ფუნქციური დანიშნულება. შესაბამისად, უძრავი ქონება მიიჩნევა საცხოვრებელ ბინად/სახლად, თუ იგი ერთობლივად აკმაყოფილებს შემდეგ კრიტერიუმებს:

▶ **წარმოადგენს დამოუკიდებელ ერთეულს** – შესაძლებელია მისი ინდივიდუალურად იდენტიფიცირება და რეგისტრირებულია უძრავი ქონების რეესტრში. უძრავი ქონება დამოუკიდებელ ერთეულად მიიჩნევა იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იგი რეგისტრირებულია ერთ საკადასტრო კოდად და იმყოფება თანასაკუთრებაში, თუ საკუთრების ობიექტი თავისი დანიშნულებით წარმოადგენს ერთიან საცხოვრებელ ერთეულს;

▶ **განკუთვნილია საცხოვრებლად გამოყენებისთვის** – უძრავი ქონება თავისი სტატუსითა და დანიშნულებით წარმოადგენს საცხოვრებელ ერთეულს. აღნიშნული კრიტერიუმი ვრცელდება როგორც დასრულებულ, ისე მშენებარე ობიექტებზე, თუ ობიექტი თავისი პროექტითა და ხელშეკრულებით განსაზღვრული დანიშნულებით წარმოადგენს საცხოვრებელ ბინას/სახლს. ქონების ფაქტიური ტექნიკური მდგომარეობა (მათ შორის, კარკასის მდგომარეობა, დაუმთავრებლობა, დროებითი გამოუსადეგრობა ან ავარიული მდგომარეობა) თავისთავად არ გამოორიცხავს მის საცხოვრებელ ბინად/სახლად დაკვალიფიცირებას.

საცხოვრებელი ბინის/სახლის შემადგენელ ნაწილად, ასევე ჩაითვლება, მასთან ფუნქციურად დაკავშირებული დამხმარე ფართობი (მათ შორის, სხვენი, სარდაფი ან სხვა), თუ იგი უზრუნველყოფს ან აუმჯობესებს ბინის/სახლის საცხოვრებლად გამოყენების პირობებს და არ გამოიყენება დამოუკიდებელი არასაცხოვრებელი ან ეკონომიკური დანიშნულებით;

▶ **უზრუნველყოფილია ან შეიძლება უზრუნველყოფილი იყოს საბაზისო საინჟინრო კომუნიკაციებით** – უძრავ ქონებას აქვს ან შეიძლება ჰქონდეს წვდომა აუცილებელ საინჟინრო კომუნიკაციებთან (ელექტროენერგია, წყალი, კანალიზაცია და სხვა). აღნიშნული კრიტერიუმი ფასდება ქონების ადგილმდებარეობისა და ტიპის გათვალისწინებით და არ მოითხოვს ყველა კომუნიკაციის ერთდროულად არსებობას;

▶ **არ წარმოადგენს სხვა საქმიანობის ფუნქციურ ნაწილს** – უძრავი ქონება არ არის ისეთი ობიექტის განუყოფელი ნაწილი, რომელსაც თავისი არსით არ აქვს საცხოვრებელი დანიშნულება.

საცხოვრებელი ბინის/სახლის დროებით სხვა დანიშნულებით გამოყენება (მათ შორის, გაქირავება შემოსავლის მიღების მიზნით) ან საცხოვრებელი ბინის/სახლის გამოყენება სამეწარმეო საზოგადოების რეგისტრირებულ იურიდიულ მისამართად, თავისთავად არ ცვლის მის საცხოვრებელ ხასიათს, თუ ობიექტი თავისი ტექნიკური და ფუნქციური ნიშნებით წარმოადგენს საცხოვრებელ ერთეულს.

მიუხედავად ობიექტის ტიპისა, მეწარმე ფიზიკური პირის მიერ სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში აქტივის მიწოდება, არ განიხილება საცხოვრებელი ბინის/სახლის რეალიზაციად სსკ-ის 81-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა და 82-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ.ა“ ქვეპუნქტის მიზნებისთვის, თუ ასეთი მიწოდება ხორციელდება სისტემატური და ორგანიზებული საქმიანობის ფარგლებში. (მათ შორის, დეველოპერული საქმიანობა, უძრავი ქონებით ვაჭრობა, იპოთეკური მოთხოვნების უზრუნველყოფის მიზნით აქტივების რეალიზაცია და სხვა ანალოგიური საქმიანობა). ამასთანავე, საცხოვრებელი ბინის/სახლის ფლობა, მისი გაქირავება ან შემდგომი გასხვისება, არ მიიჩნევა სამეწარმეო საქმიანობად, თუ ასეთი ოპერაციები არ ატარებს სისტემატურ და ორგანიზებულ ხასიათს.

საცხოვრებელი ბინის (სახლის) მიწოდებად შეიძლება ჩაითვალოს ისეთი შემთხვევა, როდესაც რეალიზაციის მომენტში ობიექტი წარმოადგენს მშენებარე ქონებას და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში, თუმცა შემძენს გადაეცემა ქონების დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის აუცილებელი უფლებები, რომლებიც უზრუნველყოფს მის ფაქტობრივ ფლობას, სარგებლობასა და განკარგვას.

შესაბამისად, მშენებარე ბინა/სახლი საცხოვრებელ ბინად/სახლად განიხილება, თუ იგი თავისი პროექტითა და დანიშნულებით წარმოადგენს საცხოვრებელ ერთეულს და შემდენს გადაეცემა მისი საცხოვრებლად გამოყენებისთვის საჭირო ყველა ძირითადი უფლება, მიუხედავად იმისა, დასრულებულია თუ არა ობიექტის მშენებლობა ან მიღებულია თუ არა იგი ექსპლუატაციაში.

საკუთარი ძალებით აშენებული საცხოვრებელი ბინის/სახლის მიწოდებისას, ფლობის ვადა აითვლება იმ მომენტიდან, როდესაც იგი დარეგისტრირდა როგორც უძრავი ქონება. მაგალითად, თუ პირმა თავად ააშენა საცხოვრებელი ბინა/სახლი და მალევე გაყიდა, ნამეტი შემოსავალი 5%-ით დაიბეგრება, ხოლო თუ 2 წელი გასულია საკუთრების წარმოშობიდან – საერთოდ გათავისუფლდება.

გასათვალისწინებელია, რომ 2024 წლის იანვრამდე, ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში მიწოდებულ ქონებაზე/აქტივებზე, საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრის საანგარიშო პერიოდად განსაზღვრული იყო კალენდარული წელი, ხოლო საქართველოს საგადასახადო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებით 2024 წლის იანვრიდან საანგარიშო პერიოდად განისაზღვრა კალენდარული თვე.

ფიზიკური პირის, მათ შორის არარეზიდენტი ფიზიკური პირის მიერ ზემოთ აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა იწვევს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებულ პასუხისმგებლობას.

ფიზიკური პირის მიერ ქონების/აქტივის მიწოდებაზე საშემოსავლო გადასახადის დეკლარაციის წარდგენა შესაძლებელია შემოსავლების სამსახური ოფიციალური ვებგვერდის ავტორიზებული მომხმარებლის გვერდიდან eservices.rs.ge.

წყარო:

- ▶ [საქართველოს საგადასახადო კოდექსი;](#)
- ▶ [საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 2026 წლის 14 მაისის N 143 საჯარო გადაწყვეტილება. ფიზიკური პირის მიერ აქტივის მიწოდების შედეგად მიღებული შემოსავლის საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრის საკითხებზე;](#)
- ▶ [„გადასახადების ადმინისტრირების შესახებ“ საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 2010 წლის 31 დეკემბრის №996 ბრძანება დამტკიცებული ინსტრუქცია.](#)



RS.GE



Facebook



Youtube